

13. Schlußbestimmungen.

Die Ausführung der in § 123 Abs. 2d, e, g und k der LBO erwähnten Bauarbeiten ist genehmigungspflichtig.

Gemeinde Dilsberg

Landkreis Heidelberg

Erläuterungen und Bebauungsvorschriften

zum

Teilbebauungsplan vom 4. November 1963 für die westliche Erweiterung des Ortsteiles Neuhof in dem Gewann: Herrnacker 1 V. A. A. 1965

1. Lage und Umfang.

Das in die Planung einbezogene Gebiet betrifft die Flst. Nr. 3549 3549/1, 3549/2, 3549/3, 3549/4, 3549/5, 3549/6, 3549/7, 3549/8, 3549/9, 3549/10, 3549/11, 3549/12, 3549/13, 3549/14, 3549/15, 3561, 3563 und 3585.

Nach der aufgestellten Planung sind 16 Wohnhäuser in offener Bauweise vorgesehen.

2. Zweckbestimmung des Baugebietes.

Das Planungsgebiet wird zum reinen Wohngebiet entsprechend § 3 der VO über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 26.6.1962 erklärt. Zulässig sind Gebäude, die ausschließlich dem Wohnen dienen, sowie Garagen und Nebengebäude. Ausnahmen nach § 3 Ziffer 3 können zugelassen werden.

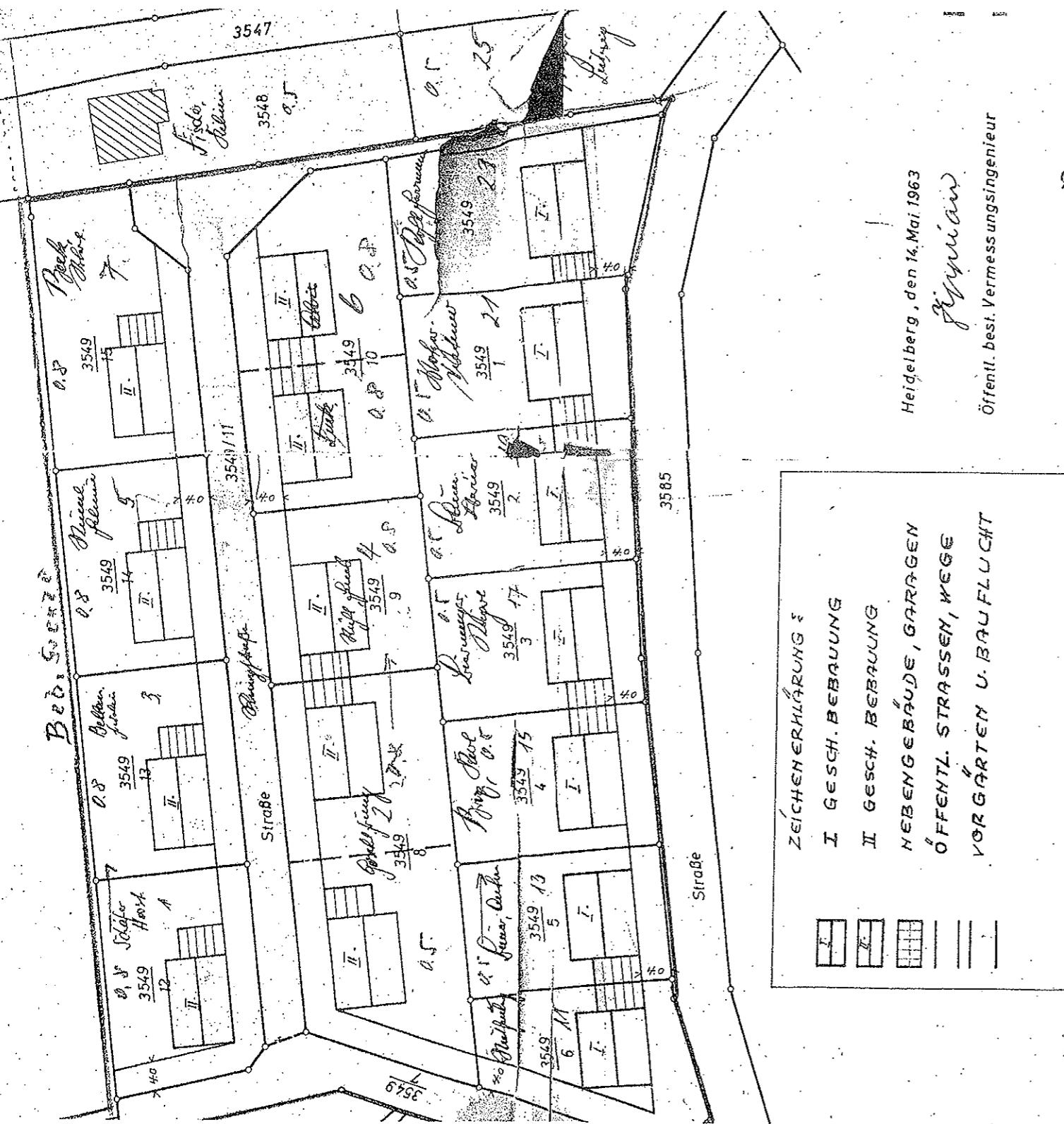
3. Erschließung.

Als Hauptzufahrtstraße wird der bereits vorhandene Ränkelweg Flst. Nr. 3585 und 3585/6 und die geplanten Verbindungsstraße Flst. Nr. 3549/7 und 3549/11 ausgebaut. Weiterhin ist ein Fußweg von Flst. Nr. 3549/7 über Flst. Nr. 3561 und 3563 geplant.

4. Bauweise, Grenz- und Gebäudeabstände.

Die Wohngebäude sind als Eigenheime mit betontem Rechteck-Grundriss mit First in Längsrichtung in offener Bauweise geplant. Der Abstand von den seitlichen angrenzenden Nachbargrundstücken muß mindestens 3,00 m betragen.

Die Überbauung eines Flurstückes darf nicht mehr als 40 v.H. der Grundstücksfläche betragen.



5. Gestaltung der Bauten.

1. Die Grundrisse der Gebäude sollen ein langgestrecktes Rechteck bilden wobei die Flurstücke Nr. 3549 bis 3549/6 bergseitig eingeschossig und talseitig zweigeschossig (Hangbauweise) gebaut werden sollen, man könnte auf den betreffenden Flurstücken aber auch eine einstöckige Bauweise zulassen. Die Wohnhäuser auf den Flurstücken Nr. 3549/8 bis Nr. 3549/1 können 1 1/2 oder 2 geschossig erstellt werden. Auf den Flurstücken Nr. 3549/12 bis 3549/15 ist eine zweistöckige Bauweise vorgesehen.

2. Die Sockelhöhe der Gebäude ist möglichst niedrig zu halten, sie darf 50 cm nicht übersteigen.

3. Die Wohngebäude sind mit Satteldächern in Flachbauweise zu erstellen wobei Neigungen bis zu 30° zugelassen werden. Für die Dachdeckung sollen in der Regel engobierte Tonziegel verwendet werden. Dachgaupen und Dachaufbauten werden nicht gestattet.

6. Garagen und Nebengebäude.

Die Garagen sind in der Regel im Untergeschoß des Wohngebäudes nach den Bestimmungen der Reichsgaragenordnung einzubauen. Sofern dies nicht möglich ist, sind dieselben in direkter Verbindung mit dem Wohngebäude zu erstellen. Mehrere Einzelgaragen dürfen auf einem Flurstück nicht als Einzelkörper errichtet werden, sondern sind zu einer Garagengruppe zusammenzufassen. Im übrigen gelten die Bestimmungen der Reichsgaragenordnung vom 17.2.1939 (RGBl. I S 219).

Nebengebäude oder Garagen in Verbindung mit dem Wohnhaus dürfen nur eingeschossig erstellt werden.

7. Vorgärten.

Vorgärten sind nach Erstellung der Gebäude nach Möglichkeit als Ziergarten oder Rasenfläche anzulegen und zu unterhalten. Bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind bodenständige Gehölze zu verwenden. Vorplätze müssen planiert und befestigt werden.

8. Verputz- und Anstrich der Gebäude, Einfriedigung.

Die diesbezüglichen Bestimmungen der Kreisbauordnung für den Landkreis Heidelberg vom 13.11.1959 sind anzuwenden und einzuhalten.

9. Entwässerung.

Die häuslichen Abwässer (Fäkal, Küchen- Bad- und Waschküchenabwässer) sind in eine wasserdichte Drei-Kammerfaulgrube mit Überlauf zu leiten und von dort in die von der Gemeinde zu erstellende Ortskanalisation. Trauf- und Regenwasser ist auf dem eigenen Flurstück unterzubringen oder ebenfalls in die Ortskanalisation zu leiten.

10. Planvorlage.

Neben den üblichen Unterlagen für Baueingaben kann die Baupolizeibehörde die Darstellung der Anschlüsse an die Nachbarhäuser, und erforderlichenfalls weitere Ergänzungen durch entsprechende Lichtbilder oder Modelle verlangen.

In besonderen Fällen (z.B. Hangbebauung) können Übersichtszeichnungen und Geländeschnitte verlangt werden, aus denen die Einfügung des geplanten Gebäudes in seine Umgebung ersichtlich ist. Die Baupolizeibehörde kann ferner verlangen, daß die Umrißlinien der Bauten in der Natur durch Stangen, Latten usw. dargestellt werden, daß die Beurteilung der Wirkung der zu erstellenden Gebäude im Gelände möglich ist.

11. Kosten der Versorgungsleitungen.

Die Kosten der Kanalisation, der Wasserversorgung und die Herstellung der geplanten Straßen werden im Rahmen des Bundesbaugesetzes und nach einem von dem Bürgermeisteramt aufzustellenden Schlüssel von den einzelnen Bauherrn bzw. Flurstückseigentümern erhoben.

12. Befreiungen.

a) Befreiungen von den städtebaulichen (planerischen) Festsetzungen können gemäß § 31 Abs. 2 BBG. durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde mit Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde zugelassen werden.

b) Befreiungen von den gestaltenden (baupolizeilichen) Vorschriften können nach § 4 Abs. 2 der Bad. Landesbauordnung im Einvernehmen mit der Gemeinde durch die Baugenehmigungsbehörde zugelassen werden.